

建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更管理的规定（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步优化营商环境、深化“放管服”改革，规范本市建设工程设计方案批后调整和建设工程规划许可变更行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》及《安徽省城乡规划条例》等法律法规和相关规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 亳州市中心城区内尚未通过建设工程规划核实的房屋建筑类项目，建设单位申请对有效期内的建设工程设计方案调整或建设工程规划许可变更的，适用本办法。

第三条 编制建设工程设计方案，应当遵循相关编制标准，落实相关规划要求；建设单位或个人应当按照建设工程规划许可证的规定进行建设。

建设工程设计方案已审批或建设工程规划许可证核发后不得随意调整、变更；确需调整或变更的，调整、变更的内容应当符合法律法规、经批准的相关规划、土地出让合同、土地划拨决定书、规划管理相关技术规范以及本规定的相关要求。

第二章 调整变更管理清单

第四条 建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更实行负面清单管理，负面清单包含禁止类事项与限制类事项。

第五条 建设工程设计方案调整或建设工程规划许可变更的建设项目涉及负面清单中禁止类事项的，不得调整或者变更。

第六条 建设工程设计方案调整或建设工程规划许可变更的建设项目涉及负面清单中限制类事项的，建设工程设计方案已审批，尚未取得建设工程规划许可证的建设项目，需调整建设工程设计方案的，应申请调整建设工程设计方案；已取得建设工程规划许可证的建设项目，应先申请调整建设工程设计方案，经审查批准后再申请变更建设工程规划许可证。

第七条 变更内容不属于禁止类、限制类事项且满足以下情况的，在不影响消防、人防、航空安全等相关强制性规范要求的前提下，符合规划条件和城乡建设主管部门确定的施工图审查机构审查合格的施工图件，属于下列情形之一，经城乡规划主管部门技术认定为轻微差异或满足规划要求的，经公示无异议或征求相关利害关系人同意的，无需申请建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更，可予通过规划条件核实：

- 1.建筑单体同一性质功能房间内部分割调整、分隔墙(线)

位置移动的;生活性建筑（住宅、酒店、办公、商业等）在不改变建筑工程使用功能，不减少配套建筑面积的情况下，对建筑工程内部平面布局做适当修改、调整的。

2.建筑物内部增加或减少电梯、楼梯和消防疏散通道，但满足相关规范、规定、专业及规划要求，并由住建、人防等相关部门书面同意的。

3.变（配）电房、非机动车棚、门岗、地下车库出入口雨棚等改变位置及建筑设计方案，符合规划条件要求，满足消防、供配电等专业要求等条件下，经公示后无异议或征求相关利害关系人意见同意，并由供电、城管、住建等相关部门书面同意的。

4.机动车停车位（非机动车位）改变位置，机动车进出口、地下室出入口及起坡点位置与规划许可要求不一致，根据实际使用需求进行优化的，在满足消防和规划审批相关经济指标的前提下，经公示无异议的或征求相关利害关系人意见同意，并由住建、消防等相关部门书面同意的。

5.不影响建筑整体立面效果、不涉及改变功能，并符合日照规范的前提下，建筑的门、窗外轮廓尺寸、位置局部调整；阳台造型、外立面局部调整的。

6.公共配套设施、公共服务设施用房、内部道路等位置局部调整的，并由相关部门书面同意的。

7.其他与规划无影响的合理调整。

第八条 变更内容仅涉及建设单位名称变化、建设项目名称变化的,项目单位提供有效的相关证件,申请建设工程规划许可证变更。

第九条 已取得建设工程设计方案,未取得建设工程规划许可证进行建设的,属尚可采取整改措施消除对规划实施影响的,限期改正,并经城管执法部门处理结案,符合建设工程设计方案部分,依法按程序补办建设工程规划许可证。

第三章 调整变更程序

第十条 对前期已经发生预售或销售行为的建设项目,建设单位申请调整方案或变更工程规划许可的,应符合以下条件:

(一)对项目中已经预售或销售的建筑物单体的变更,建设单位应取得相关利害关系人的同意。

(二)对项目中的道路、绿地、公共场所、共用设施等的变更,建设单位应当经专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,应取得参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

第十一条 申请建设工程设计方案调整或建设工程规划许可证变更,建设单位应向自然资源和规划管理部门提出申请,说明调整或变更原因及内容,并提交相关材料。已经发生

预售或销售行为的建设项目应提供利害关系人同意意见材料。

根据项目需要，调整内容需征求公安、应急、住建、交通、民政、城管、住房中心等相关部门意见的，还应按照相关规定征求相关部门意见。

第十二条 自然资源和规划管理部门审查建设工程设计方案调整,可采取公示、听证会等形式听取利害关系人的意见,一般采用批前公示方式,公示时间不少于 7 个工作日。

公示期满无意见的,按程序办理建设工程设计方案调整;对有重大分歧意见的,应采取论证会、听证会等方式,听取利害关系人的意见。

第十三条 有下列情形之一的,自然资源和规划管理部门不予受理、同意建设工程设计方案调整或建设工程规划许可变更,并说明理由:

(一)申请调整或变更的事项属于负面清单中禁止类事项的;

(二)申请调整或变更的事项属于负面清单中限制类事项,但不符合规划相关管理要求的;

第十四条 经审核同意变更建设工程规划许可证的,新调整的建设工程规划许可证电子证照及附图、附件中注明调整内容,原许可证件及附图、附件作废,如发放纸质许可证件及附图、附件的原件需收回,无法收回的,当事人应进行书面

说明，并进行公告作废，将相关档案资料归档。

第十五条 自然资源和规划管理部门依法作出建设工程规划许可证变更行政许可决定的,应在亳州市自然资源和规划局网站上公布。

第四章 附则

第十六条 本规定未尽事宜,按国家及省市相关法律、法规等规定执行。

第十七条 本规定由制定机关负责解释。

第十八条 本规定自发布之日起施行,试行期 2 年,期间,如国家、省、市有新规定,按新规定执行。

附件:亳州市建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更管理负面清单

亳州市建设工程设计方案调整和建设工程 规划许可变更管理负面清单

一、禁止类事项

(一) 建筑物使用性质

调整土地出让合同、规划条件中明确的用地性质的。

(二) 建筑容量控制

经营性用地的容积率不符合土地出让合同、规划条件等确定的容积率要求的。

(三) 总平面布局

建筑间距、退界、日照等相邻关系的改变不符合相关法律法规和相关技术规范的要求。

(四) 建筑高度

在机场、气象台、电台和其他无线电通讯(含微波通讯)设施、历史文化名城等相关高度控制要求的新建、改建建筑物，其高度调整不符合有关高度限制要求的。

二、限制类事项

在符合经批准的相关规划、土地出让合同、规划条件、技术规范等要求的前提下,以下情形应按土地出让合同、规划条件等进行审查。

(一) 建筑物使用性质

在土地出让合同、规划条件允许的范围内调整建筑功能比例的。

(二) 建筑容量控制

方案批复计容建筑面积未达到土地出让合同、规划条件限制要求,增加计容建筑面积的。

(三) 总平面布局

1.总平面图建筑轮廓、建筑定位等发生调整的。

2.界内界外建筑间距、退界等对相邻关系或日照条件等产生影响的,但符合规划相关管理要求的。

(四) 建筑单体

1.建筑单体平面外轮廓发生变化的,或建筑平面调整改变计容面积的,或取消、改变架空层、共享平台等不计容建筑面积的。

2.住宅、学校、医院等有日照要求的建筑平面调整,降低居室、教室、病房等日照条件的。

3.调整地下室平面布局、改变地下室外轮廓、改变各类地下经营性用途面积的。

(五) 其他对总平面布局、建筑高度、建筑单体等有重大影响的调整。